

Харитоновна Тетяна Євгенівна

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права,
доктор юридичних наук, доцент*

ПРАВА НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В СИСТЕМІ КОНСТИТУЦІЙНИХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

Тривалий час питання речових прав на землю не досліджувались ані в науці цивільного, ані в теорії земельного права, оскільки інститут речових прав за радянських часів був вилючений із законодавства і правової системи як такий, що не відповідав змісту концепції права виключної державної власності на землю. Тому юридичну природу поняття «права на чужі земельні ділянки» слід розглядати крізь призму тих наукових ідей, поглядів, визначень таких понять і категорій, як право на річ, право на чужу річ, речове право, обмежене речове право, обмеження права тощо, які зроблені у науці цивільного права, оскільки у ретроспективному плані поява та еволюція речових прав з часів Стародавнього Риму до їх сучасного розуміння поєднується з використанням земельних ділянок на праві власності та інших речових прав для задоволення потреб та інтересів окремо взятих суб'єктів.

Та обставина, що поява і розвиток речових прав як самостійного соціального і державно-правового явища поєднується насамперед із землею і земельними ділянками пояснюється, на наш погляд, особливостями функціонального призначення землі у природі, економіці, суспільстві як основи існування всіх інших природних ресурсів, просторового територіального базису для місць розселення людей та їх діяльності, головного засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві, які об'єктивно детермінують розробку і законодавче вираження у суспільстві таких правил поведінки, які б забезпечували кожному можливості вільного, рівного і справедливого доступу кожному члену суспільства до використання корисних властивостей землі разом з іншими

природними ресурсами на основі забезпечення балансу приватних, державних, суспільних інтересів у використанні та охороні землі.

У Конституції України закладена концепція земельного законодавства, де закріплюється, насамперед право власності на землю крізь призму прав людини. Тому для науки земельного права велике значення має чітке визначення права власності на земельну ділянку зі встановленням його форм. Економічна і юридична інфраструктура країн з ринковою економікою базується на двох формах власності: приватній і публічній. Саме такий структурний підхід до форм земельної власності реалізований у Конституції України, відповідно до ст. 14 якої право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою. Закріплені в Конституції України (ст. ст. 13, 14) положення щодо землі як об'єкта права власності Українського народу є відносно новими як для сучасної загальної теорії українського права, так і доктрини земельного, екологічного та інших споріднених галузей юридичної науки, а також є ключовими для законотворення і правозастосування у практиці регулювання земельних відносин. Вказані конституційні положення щодо землі як об'єкта права власності Українського народу і особливого національного багатства визначають рамки, у яких на нижчому рівні має забезпечуватись баланс права власності на землю громадян, юридичних осіб, держави, територіальних громад. На цьому рівні вказані суб'єкти можуть набувати і реалізовувати суб'єктивні права на землю як на титулі права власності, так і права користування відповідно до закону. При цьому Конституція України не передбачає будь-яких переваг щодо здійснення суб'єктивних прав на землю і гарантує рівність усіх суб'єктів права власності на землю.

Врахування форм власності на землю має значення у тому сенсі, що набуття і реалізація суб'єктивних прав у сфері використання землі здійснюється в Україні у рамках цих форм власності. Похідний характер права користування чужими земельними ділянками від права власності на землю є об'єктивно детермінованим і тому розробка юридичних моделей регулювання суспільних відносин у сфері здійснення права користування чужими земельними ділянками має базуватися на забезпеченні балансу суспільних і приватних інтересів у здійсненні права

власності на землю та інших речових прав на земельні ділянки приватної, комунальної і державної власності. Саме цим можна пояснити словосполучення «чужа земельна ділянка», тобто не своя, або ж така, що належить на праві власності іншому суб'єкту.

Розглянувши найбільш істотні вияви юридичної сутності права власності у системі речових прав на землю можна стверджувати, що це право є основним серед інших речових прав на землю і характеризується найбільш повним вираженням можливостей особи щодо використання землі шляхом набуття її у володіння, користування ділянкою для задоволення своїх потреб, розпорядження ділянкою на свій розсуд з обов'язковим додержанням встановлених законом, договором, рішенням суду обмежень і обтяжень щодо здійснення права власності на землю.

Оскільки права на чужі земельні ділянки є речовими, передусім, виникає необхідність відмежування їх від права власності. Основними відмінностями між ними є: 1) характер джерела влади особи над речами; 2) обсяг повноважень щодо здійснення прав стосовно земельної ділянки. Так, власник здійснює свої повноваження стосовно речей, які йому належать, своєю владою і у своєму інтересі, а особа, яка має право на чужі речі, користується ними на підставі обтяження чужого права власності. Якщо власник має увесь обсяг повноважень щодо речі, яка йому належить, то особа, яка має право на чужі речі, наділена лише правом користування і часткового володіння ними (але не має права розпорядження цими речами).

Зазвичай, право користування порівнюють з правом власності. Але якщо для власника діє загальний дозвільний принцип – право власності дозволяє йому будь-які дії зі своїм майном, крім тих, які заборонені законом, то право користування уповноважує особу виключно на вчинення таких видів дій, які їй дозволено вчиняти відповідно до договору чи закону, і з чітко визначеною метою.

У земельно-правовій доктрині право землекористування розглядається як самостійне право, яке включає в себе володіння і користування земельною ділянкою відповідно до цільового призначення земельної ділянки з додержанням обмежень і заборон щодо використання землі.

Право користування землею у системі прав на землю посідає важливе місце як передбачений законом спосіб вилучення та використання корисних властивостей землі. Правові приписи, присвячені регламентації відносин щодо використання землі, зосереджені у главі 15 ЗК України і становлять законодавчу основу самостійного правового інституту у системі земельного права України. За чинним земельним законодавством право землекористування може здійснюватися у двох формах – право постійного землекористування і право землекористування на умовах оренди (право оренди землі).

За своєю юридичною природою право землекористування є похідним і залежним від права власності на землю. Сутність такого права полягає у тому, що воно виникає лише за волевиявленням власника, який може передавати користувачеві належне йому право користування як у повному, так і обмеженому обсязі, а також вимагати припинення землекористування на підставах і в порядку, передбачених законом. Похідний характер права землекористування значною мірою обумовлений і визначається правом власності на землю щодо використання землі за цільовим і функціональним використанням, реалізації права земельних сервітутів, виконання обмежень у використанні землі, переходу і припинення прав на земельні ділянки тощо.

Крім традиційних видів права землекористування, земельне та цивільне законодавство України виокремлює право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою – право земельного сервітуту та право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій). Виходячи з цього, закріплені у законодавстві права на користування чужими земельними ділянками необхідно розглядати як різновиди права землекористування.

Таким чином, можна зробити висновок, що положення, які містяться в Конституції України щодо прав на чужі земельні ділянки, знаходять своє опосередковане відображення у її нормах через інститути права власності на землю та права землекористування, які у свою чергу деталізуються у земельному та цивільному законодавстві.